

COMMUNE DE  
Roëzé-sur-Sarthe

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL  
DELIVRE PAR LE MAIRE

Demande déposée le : 26/06/2023

CU 072 253 23 Z0034

Par :	GEOMANS
Demeurant à :	15 rue Camille Claudel 72210 LA SUZE SUR SARTHE
Sur un terrain sis à :	4 impasse du Pont de l'Orne
Cadastré :	253 AH 5

Superficie : 1973 m<sup>2</sup>

Affiché le 29/09/2023

**CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Superficie du terrain de la demande (1) : non renseignée

(1) Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

**CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

(B) Possibilité de réaliser une opération déterminée (Art. L. 410-1 2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme) :

- Division de la parcelle AH n°5 en 3 parcelles :

- parcelle A : parcelle bâtie conservée par le propriétaire avec son accès existant

- parcelles B et C : parcelles à bâtir à usage d'habitation avec création d'accès de 4 à 5 m

Puissance électrique : 12kVA.

**CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

L'opération N'EST PAS REALISABLE (cf. CADRE 11)

**CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES**

Sans objet

**CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la commune

**CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

Néant

**CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Vallée de la Sarthe approuvé le 05/05/2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/01/2019,

Zone : UB

La zone UB comprend les secteurs du bourg urbanisés récemment, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est essentiellement composée de quartiers d'habitation pavillonnaire réalisés par opérations d'ensemble. Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui du centre bourg, et à architecture standardisée.

## CADRE 9 : TAXE ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.

### Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'Aménagement Communale - Taux : 4,5 %
- Taxe d'Aménagement du Département - Taux : 1,8%
- Redevance d'archéologie préventive : 0,40%

### Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Néant

## CADRE 10 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Eau potable : Desservi  
Assainissement : Desservi  
Electricité : Desservi  
Voirie : Desservi

## CADRE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Considérant qu'en application de l'article R410.12 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme est devenu tacite au 26/08/2023 et considérant qu'en cas de non-réponse dans le délai d'instruction, à savoir 2 mois, il convient de se prononcer sur le caractère réalisable ou non de l'opération. La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 26/08/2023.

**CONSIDERANT** le projet de division de la parcelle AH 5, située en zone UB du Plan local d'urbanisme en vigueur sur la commune Roëzé-sur-Sarthe, en 3 parcelles dont la parcelle A bâtie conservée par le propriétaire avec son accès existante et les parcelles B et C à bâtir à usage d'habitation avec la création d'un accès sur la voie communale n° 102 pour chaque nouvelle parcelle,

**CONSIDERANT** les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune de Roëzé-sur-Sarthe concernant le respect des principes de densification et des divisions parcellaires qui disposent que la multiplication des accès peut générer de l'insécurité routière en multipliant les points de sortie sur les voies. Elle peut également fractionner les aménagements piétons. L'objectif recherché doit être de mutualiser autant que possible les accès sur les voies publiques, et de positionner ces accès en des points permettant d'assurer une bonne visibilité,

**CONSIDERANT** les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme et plus particulièrement celle de la desserte par les voies qui dispose que les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,

**CONSIDERANT** l'article UB 1 de la section 2 du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que dans le cas de constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de construction existantes le long d'une voie, les divisions parcellaires contiguës visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune, et devront recueillir l'accord du service gestionnaire de la voie,

**CONSIDERANT** l'avis défavorable de la commune de Roëzé-sur-Sarthe, service gestionnaire de la VC 102, concernant la création de deux nouveaux accès sans utilisation de l'accès préexistant,

**Le présent CU est délivré NÉGATIF.**

La commune est classée à risques faibles d'incendie de forêt (arrêté préfectoral du 24/06/2016).

La commune est située en zone de sismicité faible.

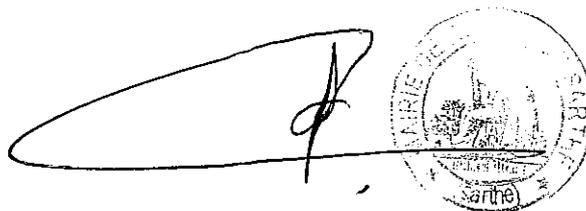
La commune est classée en zone 1 à potentiel radon (arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français).

La commune a institué la taxe communale forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (délibération du 30/01/2019).

La commune est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement d'argiles. Il est fortement recommandé de réaliser les études géotechniques nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

La présente décision et le dossier sont transmis ce jour au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Roëzé-sur-Sarthe, le 25 septembre 2023

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Catherine Taureau'. To the right of the signature is a circular official seal. The seal contains the text 'MAIRIE DE ROËZÉ-SUR-SARTHE' around the perimeter and a central emblem depicting a landscape with a building and trees.

Le Maire, Mme Catherine TAUREAU

**LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES**

**Le ou les demandeurs peuvent contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception.**  
A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée d'un certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

**Effet du certificat d'urbanisme** : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter.

Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple Une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.